



**TRIBUNALE DI TERNI  
EX TRIBUNALE DI ORVIETO**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**R.G.E. 21/2019**

Giudice Relatore: Dott. Francesco ANGELINI

---

*Procedura promossa da:*

**MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO**

*contro*

**\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

*e con l'intervento di*

**REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA (C.F. 80002870923)  
REGIONE UMBRIA (C.F. 80000130544)  
ORGANA SPV S.r.l. (P.IVA 0527761026)**

*Custode:*

**AVV. MARTINELLI EMANUELA**

---

**IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI TERNI  
Via fiume n. 3**

---

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

Terni, li 07/04/2025

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

---

**Geom. RICCARDO TROTTI**

Via Monzano, n.7/A – 05030 Montefranco (TR)

Cell. 388/7965677

E-mail: [studioriccardotrotti@gmail.com](mailto:studioriccardotrotti@gmail.com) PEC: [riccardo.trotti@geopec.it](mailto:riccardo.trotti@geopec.it)

**Consulente Tecnico del Tribunale di Terni n. 1204**

---



**TRIBUNALE CIVILE DI TERNI**

**Numero di ruolo generale: 21/2019**

**Giudice Relatore: Dott. Francesco ANGELINI**

*Procedura promossa da:*

**MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO**

*Contro*

**\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\***

*e con l'intervento di*

**REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA (C.F. 80002870923)**

**REGIONE UMBRIA (C.F. 80000130544)**

**ORGANA SPV S.r.l. (P.IVA 0527761026)**

**IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI TERNI**

**Via Fiume n. 3**

\*\*\*\*\*

**- RELAZIONE PERITALE -**

**PREMESSA GENERALE E QUESITI**

Il sottoscritto **Geom. RICCARDO TROTTI** iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Terni al n. 959 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Terni con il n. 1204, nominato C.T.U. dall'III.mo Giudice Dott. Francesco Angelini per l'Esecuzione Immobiliare **Numero Ruolo Generale 21/2019** in data 22/12/2021 ed accettazione dell'incarico con giuramento secondo la formula di rito con modulo depositato in PTC in data 06/01/2022, veniva incaricato di rispondere ai seguenti

**quesiti:**

- *esaminati gli Atti della procedura, proceda l'Esperto in via preliminare:*

*A) al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, comma II, c.p.c. segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, anche con specifico riferimento alla mancanza di continuità di trascrizioni nel ventennio antecedente il pignoramento, alla non corrispondenza tra i diritti dominicali spettanti all'esecutato e quelli colpiti dal pignoramento in base alle risultanze ipocatastali - specificando se la discrasia possa recare incertezza sui beni oggetto del pignoramento - nonché e tra il pignoramento e la nota di trascrizione.*

*In particolare, l'esperto dovrà precisare:*

*- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;*

*oppure:*

*- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*

.....  
**Giudice: Dott. Francesco ANGELINI**  
**Perito: Geom. Riccardo TROTTI**

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.
- se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

B) a verificare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, l'esperto deve sentire il Custode al fine di procedere di concerto con quest'ultimo all'immediata acquisizione dello stesso e di ogni altra certificazione volta a verificare la possibile sussistenza della comunione legale, inserendo in perizia tali informazioni.

C) a segnalare la mancanza delle notificazioni degli avvisi ai creditori iscritti ed ai comproprietari al creditore procedente perché provveda a tale adempimento o al deposito in Cancelleria della documentazione attestante l'avvenuto adempimento con la massima tempestività.

**Proceda quindi l'Esperto, esaminati gli atti del procedimento, eseguito l'accesso all'immobile, compiuta ogni altra operazione preliminare ritenuta necessaria, a redigere la relazione di stima la quale deve contenere:**

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda; in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, provveda a quantificare le spese necessarie per la correzione o redazione da sottrarre dal valore di stima, dandone atto nella perizia;
- 2) la verifica della titolarità di tutti i beni, al momento della notifica del pignoramento, in capo alla parte esecutata in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando la presenza di eventuali comproprietari (oltre all'esatta corrispondenza dei diritti spettanti con quelli colpiti dal pignoramento) nonché l'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio, tramite elencazione di ciascun atto di acquisto e dei suoi estremi (data, notaio, numero di registrazione e trascrizione), sulla base di verifiche autonomamente compiute dall'Esperto presso i pubblici registri immobiliari;
- 3) per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967, la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L.47/1985;

.....  
Giudice: Dott. Francesco ANGELINI  
Perito: Geom. Riccardo TROTTI

- 4) *per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettuare il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificare, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
- 5) *oltre alla verifica della regolarità edilizia ed urbanistica, l'accertamento della conformità catastale del bene (verificando sotto tale ultimo profilo se sussista o meno il c.d. allineamento catastale ai sensi del comma 1 bis dell'art. 29 L. n. 52 del 1985, introdotto dal comma 14 dell'art. 19 D.L. n. 78 del 2010, ferma l'inapplicabilità della nullità comminata da tale disposizione ai trasferimenti a mezzo di atto giudiziario);*
- 6) *l'esistenza della dichiarazione di agibilità dei beni e nel caso in cui la stessa non risulti rilasciata, l'indicazione di tutti gli adempimenti necessari per ottenerla e dei relativi costi da decurtare dalla perizia di stima; ove sussistano ragioni ostative al rilascio o vi sia incertezza in merito (ad esempio in mancanza del collaudo statico) l'Esperto avrà cura di indicare espressamente in perizia quali siano le ragioni ed i presumibili costi;*
- 7) *attestazione dell'Esperto in ordine alla destinazione urbanistica del bene (il certificato di destinazione urbanistica dovrà essere acquisito per i terreni, nei casi in cui sia prescritto dalla legge a pena di nullità del trasferimento, su richiesta del Custode, soltanto prima dell'emissione del decreto di trasferimento).*
- 8) *una descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;*
- 9) *lo stato di possesso dei beni, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, verificando la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; verificare, ove il contratto risulti stipulato e registrato antecedente al pignoramento, l'importo del canone di locazione e dica se il prezzo corrisponde a quello di mercato o sia inferiore allo stesso, ai sensi dell'art. 2923, comma 3, c.c.;*
- 10) *l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura; il perito dovrà in particolare pronunciarsi necessariamente esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:*

**per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:**

- *Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato);*
- *Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
- *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale;*
- *Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.);*
- *Vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*

.....  
 Giudice: Dott. Francesco ANGELINI  
 Perito: Geom. Riccardo TROTTI

- Sequestri penali;
- Atti di trasferimento del bene (compravendite, donazioni, permutate, etc...) trascritti successivamente al pignoramento, ancorché inopponibili all'acquirente;

**per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura (non deve perciò essere apportata alcuna decurtazione alla perizia di stima per provvedere a tali formalità):**

- Iscrizioni;
  - Pignoramenti,
  - sentenze dichiarative di fallimento;
  - Sequestri conservativi, convertiti o meno in pignoramenti;
- 11) l'indicazione se vertendosi in ipotesi di immobili da costruire (definito dall'art. 1 lett. d del Dlgs. 122/05 come l'immobile per il quale sia stato richiesto il permesso di costruire e che sia ancora da edificare o la cui costruzione non risulti essere stata ultimata versando in stadio tale da non consentire ancora il rilascio del certificato di agibilità), ricorrano i presupposti di cui all'art. 9 Dlgs. 122/05 secondo cui "Qualora l'immobile sia stato consegnato all'acquirente e da questi adibito ad abitazione principale per se' o per il proprio coniuge o per un proprio parente in primo grado, all'acquirente medesimo, anche nel caso in cui abbia escusso la fideiussione, è riconosciuto il diritto di prelazione nell'acquisto dell'immobile al prezzo definitivo raggiunto nell'incanto anche in esito alle eventuali offerte ai sensi dell'articolo 584 del codice di procedura civile"; in tal caso il perito dovrà verificare il momento della consegna del bene immobile anche sulla base della data di allaccio delle utenze, in particolare dell'acqua e del gas;
  - 12) l'indicazione se il bene oggetto di perizia si trovi in zona **PAIP o PIIP** e se si tratti di immobile in corso di costruzione o meno, specificando quali siano i vincoli nascenti da tale disciplina per la vendita in sede esecutiva o a carico del futuro proprietario; in caso di beni concessi alla parte eseguita in diritto di superficie da parte del Comune quantifichi l'esperto l'ammontare del riscatto dovuto per l'acquisto della piena proprietà;
  - 13) l'indicazione se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
  - 14) la verifica che i beni pignorati non siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
  - 15) la formazione, ove opportuno e spiegandone i motivi, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale **(il tutto previa richiesta di autorizzazione al Giudice, che valuterà caso per caso l'opportunità dell'operazione)**;
  - 16) l'esatta **ELENAZIONE ED INDIVIDUAZIONE** dei beni componenti ogni singolo lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi (evidenziando in particolare se dall'esame dell'estratto di mappa l'immobile risulti giuridicamente intercluso in quanto circondato da particelle di proprietà del debitore ma estranee al pignoramento o da beni di proprietà di terzi, senza che risulti costituita a favore del fondo pignorato alcuna servitù sul fondo attiguo), dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori - previo accertamento del vincolo pertinenziale, sulla base delle planimetrie allegare alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione (ove necessario dovranno essere acquisiti anche gli atti di acquisto precedenti e le relative note di trascrizione al fine di fugare ogni incertezza in ordine alla consistenza dei beni pignorati ed alla loro titolarità in capo alla parte eseguita) e dei criteri

.....  
 Giudice: Dott. Francesco ANGELINI  
 Perito: Geom. Riccardo TROTTI

oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c., verificando mediante appositi accertamenti ipocatastali se gli stessi siano dotati o meno di autonoma identità e di autonomo subalterno rispetto al bene pignorato o se si tratti di beni privi di autonomia compresi nel pignoramento ex art. 2912 c.c. - e delle eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.) e dei millesimi sulle parti comuni, delle coerenze indicando i dati catastali delle particelle confinanti (ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo); la DESCRIZIONE ANALITICA di ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "Descrizione analitica del (appartamento, capannone ecc...)" e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Elencazione e identificazione dei beni oggetto della stima"], indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna ed indicando quindi in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi, le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, strutture verticali, solai, copertura, manto di copertura scale pareti esterne dell'edificio) nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, plafoni, porta d'ingresso, scale interne precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione) e lo stato dell'impianto elettrico, idrico, termico, verificando in particolare la loro rispondenza alla vigente normativa, alle norme dell'UNI, del CEI o di altri Enti di normazione appartenenti agli Stati membri dell'Unione Europea, con specifico riferimento agli impianti elencati nell'art. 1 del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 22 gennaio 2008, n. 37, indicando in caso contrario i costi necessari al loro adeguamento (ciò ai soli fini della piena verifica delle condizioni dell'immobile, senza che quanto dichiarato dall'ausiliario in proposito integri la dichiarazione del professionista di cui all'art. 7 del predetto D.M.);

- 17) la valutazione complessiva dei beni, da determinarsi in base al valore di mercato, per la cui individuazione l'Esperto procede al calcolo della superficie utile calpestabile reale (o della superficie lorda a seconda delle caratteristiche del bene, come nel caso di capannoni industriali e artigianali) sulla base di misurazioni effettive eseguite sul posto e le cui minute del rilievo dovranno essere allegate alla Consulenza, all'indicazione del valore per metro quadro ed al valore complessivo, esponendo analiticamente il criterio di stima utilizzato, che deve prendere in considerazione lo stato di fatto dell'immobile, le indagini esplorative sul suo stato di conservazione, comprensivo di quello degli impianti, nonché una comparazione con il prezzo degli immobili aventi caratteristiche analoghe a quello oggetto di perizia compravenduti nella medesima zona, secondo i principi degli Standard di Valutazione Internazionali (IVS) o mediante altro metodo di stima di pari attendibilità;

L'esperto avrà cura di precisare gli adeguamenti e le correzioni della stima, in maniera specifica e distinta per:

- gli oneri di regolarizzazione urbanistica;
  - gli oneri di regolarizzazione edilizia;
  - gli oneri di regolarizzazione catastale;
  - lo stato d'uso e manutenzione;
  - lo stato di possesso;
  - i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (servitù, domande giudiziali, assegnazioni della casa al coniuge separato o divorziato, convenzioni urbanistiche, etc...);
  - il possesso dell'attestato di prestazione energetica e la data di scadenza; in mancanza di esso indichi la presumibile classe energetica dell'immobile e detragga dal valore di stima un importo forfettario di Euro 300,00 (compresi oneri di legge) precisando che la relativa spesa rimarrà a carico dell'acquirente;
- **l'abbattimento forfettario per l'assenza di garanzia per vizi occulti e rimborso spese forfettario per le eventuali spese di amministrazione insolute (nella misura del 15% del valore per gli**

**immobili e del 10% del valore dei terreni) indicando il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni;**

*ciò allo scopo di proporre al Giudice delle Esecuzioni un prezzo a base d'asta che tenga conto delle differenze tra una vendita in libero mercato e la vendita forzata dell'immobile.*

18) *il regime fiscale cui sarà soggetto il trasferimento (IVA od imposta di registro)*

*Avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica l'Esperto se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;*

**L'esperto dovrà altresì fornire esplicitamente le seguenti ulteriori informazioni:**

- L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- Eventuali cause in corso relative al bene pignorato, indicandone l'oggetto e lo stato;

**IN CASO DI COMPROPRIETA' DEI BENI PIGNORATI** il perito dovrà altresì rispondere al seguente **ulteriore** quesito:

- 1) *controlli la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., con riferimento alla posizione dei comproprietari del bene pignorato, segnalando immediatamente al Custode, al creditore precedente ed al Giudice, i documenti mancanti o inidonei, anche con specifico riferimento alla mancanza di continuità di trascrizioni nel ventennio antecedente il pignoramento;*
- 2) *individuì le generalità dei comproprietari non esegutati e l'effettiva titolarità dei beni in capo agli stessi ai fini dell'eventuale giudizio di divisione;*
- 3) *indichi le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate;*
- 4) *provveda alla determinazione della quota di spettanza dell'esecutato, indicandone consistenza e valore;*
- 5) *verifichi se gli immobili nella comproprietà delle parti siano o meno comodamente divisibili in natura - dando conto in perizia delle motivazioni - specificando in particolare se la divisione, tenuto conto della loro tipologia e destinazione sia economicamente conveniente ovvero se possa comportare un rilevante deprezzamento degli stessi e suggerendone in tale ultimo caso la vendita ovvero l'assegnazione ad un dividente e la previsione di conguagli in denaro per gli altri;*
- 6) *in caso di possibilità di divisione in natura rediga il progetto di divisione, calcolando gli eventuali conguagli in perequazione delle quote e le eventuali servitù, privilegiando, ove possibile, l'attribuzione all'esecutato esclusivamente di beni in piena proprietà e verificando l'accordo delle parti laddove possibile.*

\*\*\*\*\*



### ITER DELLE OPERAZIONI PERITALI

Prendendo atto del decreto di fissazione di udienza ex art. 569 Cod. Proc. Civ. del **22.12.2021** redatto dal Giudice dott. Francesco Angelini per la causa in oggetto, veniva nominato lo scrivente C.T.U. per la relazione di stima ai sensi dell'art. 569 c.p.c.; l'Esperto con deposito in P.T.C. in data **06.01.2022** confermava l'incarico.

Previa notificazione dello scrivente C.T.U. che fissava l'accesso all'immobile esecutato in data 27 gennaio 2022, considerata la richiesta di differimento inoltrata dall'Avv. Luccioni Roberta, veniva eseguito il primo accesso presso l'unità immobiliare oggetto di esecuzione in data 10 febbraio 2022 alle ore 15:30, in Via Fiume n. 3, alla presenza del debitore.

Con il primo accesso non si sono potute eseguire le verifiche necessarie all'espletamento dell'incarico anche per la mancanza dell'opportuna documentazione depositata presso gli archivi del Comune di Terni, riservandosi pertanto la comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali.

A seguito della richiesta di accesso agli atti inoltrata al Comune di Terni, dopo aver eseguito un sommario esame della documentazione ricevuta, l'Esperto fissava l'inizio delle operazioni peritali ed il sopralluogo presso l'immobile esecutato per le opportune verifiche per il giorno **09 marzo 2022**.

Il **sopralluogo** presso i beni immobili oggetto di causa – unità immobiliare ed area esterna siti nel Comune di Terni, Via Fiume n. 3, è stato eseguito in data **09 marzo 2022** alle ore 15:30 alla presenza della signora Sofferenti Chiara, occupante dell'unità immobiliare esecutata.

In tale occasione, quale C.T.U., nell'esercizio delle sue funzioni, ha esaminato gli atti di causa, condotto visita presso i locali oggetto di perizia ed effettuando un rilievo metrico degli ambienti dell'immobile. Considerando l'estensione dell'unità immobiliare, la dislocazione su più livelli, non si è riusciti a completare le operazioni di misurazione, predisponendo un successivo sopralluogo. Le operazioni peritali venivano concluse alle ore 18:00.

\*\*\*\*\*

In seguito al primo sopralluogo avvenuto in data 09.03.2022 per proseguire le operazioni peritali, è stato fissato un nuovo sopralluogo ed alle ore 14:45 del **18 marzo 2022**, alla presenza dell'occupante sig.ra Sofferenti Chiara, si è tornati sul luogo di perizia. Si è provveduto alla continuazione delle operazioni di rilievo fino a quando la sig.ra Sofferenti, per motivi impreveduti ed imprevedibili si è dovuta allontanare dall'immobile e pertanto le operazioni sono state interrotte alle ore 17:00. Il C.T.U. si riservava di fissare un nuovo sopralluogo per la conclusione delle operazioni peritali.

\*\*\*\*\*

In seguito al secondo sopralluogo avvenuto in data 18.03.2022 per proseguire le operazioni

.....  
Giudice: Dott. Francesco ANGELINI  
Perito: Geom. Riccardo TROTTI

peritali, è stato fissato un ulteriore accesso all'unità immobiliare ed alle ore 15:30 del **06 aprile 2022**, alla presenza dell'occupante sig.ra Sofferenti Chiara, si è tornati sul luogo di perizia. Si è provveduto alla ripresa delle operazioni di rilievo e ad eseguire dettagliata documentazione fotografica circa lo stato dei luoghi al fine di rispondere al quesito richiesto dal Giudice.

Le operazioni peritali si concludevano alle ore 18:00.

\*\*\*\*\*

Lo scrivente C.T.U. a seguito dei rilievi eseguiti presso l'unità immobiliare eseguita e previo raffronto con la documentazione rinvenuta presso gli archivi del Comune di Terni e presso l'archivio della Regione Umbria - Servizio Vigilanza e Costruzioni, rinveniva delle difformità strutturali ed in data **20.06.2023** chiedeva al Giudice Dott. Francesco Angelini, la nomina di un professionista specializzato per l'esecuzione delle verifiche strutturali dell'unità immobiliare in oggetto;

\*\*\*\*\*

In data **07.07.2022** il Giudice Dott. Francesco Angelini, per le motivazioni riportate nell'atto inoltrato alle parti, dichiarava la riassunzione del processo esecutivo iscritto al RGE n, 21/2019.

\*\*\*\*\*

In data **09.11.2023** il Giudice Dott. Francesco Angelini, comunicava alle parti la riassunzione del processo esecutivo iscritto al RGE n, 21/2019.

\*\*\*\*\*

All'udienza del **16.04.2024** il Giudice Dott. Francesco Angelini, nominava il P.I. Santoro Fabio come coadiutore del C.T.U. affinché rispondesse al quesito richiesto.

\*\*\*\*\*

A seguito della rinuncia all'incarico da parte del P.I. Santoro Fabio, in data **04.09.2024** il Giudice Dott. Francesco Angelini, nominava l'Ing. Lucio Cardaio come coadiutore del C.T.U. affinché rispondesse al quesito richiesto.

\*\*\*\*\*

In data, in data **23.01.2025** l'Ing. Lucio Cardaio depositava la perizia e gli allegati in risposta al quesito richiesto dal Giudice Dott. Francesco Angelini

\*\*\*\*\*

Si è provveduto anche ad una verifica catastale dell'immobile presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Territorio – Servizi catastali, richiedendo le visure attuali e storiche, oltre all'estratto di mappa,

.....  
Giudice: Dott. Francesco ANGELINI  
Perito: Geom. Riccardo TROTTI

alle planimetrie catastali e agli Elaborati planimetrici esistenti.

Il sottoscritto ha provveduto, inoltre, ad effettuare in data **10/04/2025** un **aggiornamento della situazione ipotecaria degli immobili**, da cui si evince che vi sono modifiche rispetto alle ispezioni ipotecarie rilasciate nel 2018 allegate agli Atti di procedura.

*(FINE PREMESSE)*

**Beni in Terni (TR)**Località/Frazione **Quartiere Città Giardino**

Via Fiume, 3

**Lotto: 001 - Appartamento****La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si****La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si****Descrizione dello stato dei luoghi****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA****Abitazione di tipo civile [A2] sito in: Quartiere Città Giardino, Via Fiume, 3**

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia di stima fa parte di un complesso immobiliare ubicato nel quartiere di Città Giardino e precisamente in Via Fiume angolo Via Gorizia, a ridosso del centro della città di Terni. La zona è prevalentemente residenziale con collocati tutti i servizi comprese scuole e palestre.

La porzione immobiliare, costruita intorno al 1940, storicamente era adibita prima a conceria e successivamente a magazzino di mobili. Avendo i precedenti proprietari dismesso l'attività commerciale, si erano posti il quesito del riutilizzo dell'immobile onde evitarne il degrado. Hanno ritenuto di trasformare l'immobile eseguendo una profonda ristrutturazione per adibirlo a civile abitazione, ricavandone più appartamenti. La ristrutturazione ebbe inizio nel 1995, concludendo con l'attestazione della dichiarazione di agibilità nell'anno 1999, come da titoli edilizi allegati (*Cfr.: Allegato 3*)

Il bene immobiliare oggetto della presente valutazione fa parte di un complesso immobiliare non costituito in condominio, ha accesso autonomo sia dalla via pubblica che dal cortile interno e si sviluppa da cielo a terra per tre livelli collegati da scale interne e da un ascensore privato.

L'accesso all' unità immobiliare avviene direttamente dalla via pubblica con ingressi radenti a Via Fiume. L'abitazione ha due accessi dalla stessa via pubblica, uno dal civico n. 3, in comune con altre unità immobiliari, si entra in un androne con vano scale e si ha subito a sinistra il portone di ingresso all'appartamento (non utilizzato). Dall'altro ingresso, quello usato abitualmente, si accede ad un ingresso al piano terra dal quale si ha la possibilità di entrare nella zona giorno del piano terra, al ripostiglio ricavato nel sottoscala o salire la rampa di scale che conduca alla zona relax/notte del piano primo.

Salendo al piano primo ci si trova in un grande salone da cui si ha poi accesso alla zona notte del piano. Continuando a salire da una distinta rampa di scale si raggiunge la zona notte del secondo piano.

L'unità immobiliare è identificata al catasto urbano del Comune di Terni al foglio n. 126 part. 140 sub 13, Le strutture portanti sono composte da muratura portante in conci di pietra e nuovi muri in blocco di laterizio portanti. Come si evince dalla documentazione rinvenuta presso gli archivi della regione Umbria – Servizio Vigilanza Costruzioni, l'edificio ha subito un'importante ristrutturazione.

.....  
Giudice: Dott. Francesco ANGELINI  
Perito: Geom. Riccardo TROTTI

Sono state eseguite delle sottofondazioni in cemento armato a rinforzo delle fondazioni dirette, sono stati demoliti i vecchi solai orizzontali ed inseriti dei nuovi in latero-cemento con prese a coda di rondine per ancorarli alle murature esistenti, è stata demolita la struttura di copertura e sostituita sempre da solai inclinati in latero-cemento ancorati ad un cordolo sommitale in cemento armato. Internamente sono state inserite delle scale a rampa con struttura in cemento armato per consentire l'accesso ai vari livelli dell'abitazione, mentre le pareti divisorie interne sono realizzate con blocchi forati.

L'edificio presenta all'esterno pareti rifinite ad intonaco tinteggiato, marcapiani in gesso, copertura con manto in coppi e canali di gronda e discendenti in rame

**Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Terni**

distinto al Foglio **126**, p.lla **140**, sub. **13**

Categoria catastale: **A/2**, classe **3**, vani **11**, R.C. **€ 1.221,42**

Indirizzo: Via Fiume n. 3, Terni – piano T-1-2.

**Intestazione catastale:**

1. **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*** (**\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\***) nato a Terni il 04/05/1958

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni

Derivante da: **Atto del 06/04/2011 Pubblico Ufficiale PASQUALINI GIAN LUCA sede TERNI**

**(TR) Repertorio n. 58834 – Compravendita. Nota presentata con Modello Unico n.**

**3015.1/2011 Reparto PI di Terni in atti dal 13/04/2011**

Millesimi di proprietà di parti comuni: *Non risulta presente una divisione millesimale delle proprietà.*

\*\*\*\*\*

**A. APPARTAMENTO** (fog. 126 part. 140 sub. 13)

Città Giardino è un quartiere sorto nei primi anni del '900 e ha rappresentato la prima zona di espansione del ceto medio, è noto come quartiere creativo e accogliente, ha il suo centro in piazza Adriatico (dove domina la Chiesa del Sacro Cuore) e si sviluppa su un reticolo di strade con l'asse di via Piave, parallelo a corso Tacito, secondo il progetto di Cesare Bazzani.

L'unità immobiliare si sviluppa su tre livelli.

L'unità immobiliare ad uso civile abitazione si disloca per tutti i livelli collegati da scale interne e da un vano ascensore privato.

Accedendo direttamente all'abitazione da Via Fiume, ci si trova in un ampio ingresso/disimpegno. Dalla porta in legno massello e vetro decorato che si trova alla destra si entra nell'ambiente soggiorno del piano terra di grande estensione, collegato alla zona cucina tramite un ampio passaggio senza porte.

.....  
Giudice: Dott. Francesco ANGELINI  
Perito: Geom. Riccardo TROTTI

Proseguendo il percorso, dalla cucina si accede ad un corridoio che disimpegna l'ingresso ad un locale adibito a bagno, ad un locale adibito a lavanderia per raggiungere poi il secondo ingresso dell'abitazione al civico n. 3 di Via Fiume.

Dal soggiorno, tramite l'unica porta-finestra, si esce all'esterno accedendo al cortile interno comune dove trova collocazione un pergolato con struttura in legno leggero senza ancoraggi fissi a terra coperto da una tenda retrattile motorizzata, utilizzato dagli occupanti dell'abitazione.

L'accesso al cortile interno avviene tramite un passo carrabile dall'adiacente Via Gorizia ed il proprietario dell'unità immobiliare in oggetto ne detiene pro-quota i diritti di comproprietà.

Da un'attenta analisi degli ambienti visitati si nota l'elevato grado delle finiture interne con l'utilizzo di materiali di alto livello (pavimentazioni in cotto fatto a mano, pavimentazioni in gres porcellanato dipinto a mano, rivestimenti in travertino, ecc.). Gli infissi esterni sono realizzati in legno massello con vetrate doppie, scuri interni in legno ed inferriate in ferro lavorato. La zona giorno è dotata dell'impianto elettrico con filo-diffusione in ogni ambiente, impianto video-citofonico, impianto di allarme, impianto di riscaldamento, idrico, igienico-sanitario e del gas.

Oltre ciò trova collocazione un impianto di sollevamento ad uso ascensore verticale che collega tutti i livelli dell'abitazione. Quest'ultimo impianto è stato attenzionato dalla relazione peritale dell'Ing. Lucio Cardaio, coadiutore dello scrivente C.T.U. allegata alla presente perizia di stima. (Cfr.: **Allegato 7**)

Tornando all'ingresso/disimpegno iniziale, salendo la rampa di scale che si trova alla sinistra, si accede al piano primo, accedendo ad un altro ampio salone, anch'esso finemente arredato, dal quale tramite l'unica porta che si trova si accede alla prima zona notte dell'appartamento. Percorrendo il corridoio in cui ci si ritrova, dalla prima porta a sinistra si entra in un piccolo disimpegno che dà accesso ad un vano letto ed al primo servizio igienico del piano. Proseguendo il corridoio, la seconda porta dà accesso al vano ascensore del piano. In fondo si trova l'ampia camera da letto, finemente arredata, con bagno esclusivo. All'interno è collocato un camino finemente decorato. Nel corridoio trovano collocazione vari armadi a muro realizzati su misura ed inseriti nelle varie nicchie ricavate nelle murature.

Anche a questo piano le finiture interne sono di alto livello. Trova collocazione a terra, per tutto il piano, un parquet in legno massello posato obliquamente e con intarsi di mosaico nell'ampio soggiorno. Gli infissi esterni sono in legno massello con vetrate doppie e persiane esterne sempre in legno. Le porte interne sono sempre in legno massello. I servizi igienici del piano sono dotati di doppio lavandino, vasca da bagno e doccia, ognuno. Al bagno piccolo trovano collocazione maioliche e pavimenti sono in gres porcellanato dipinto a mano, mentre nel bagno grande c'è una parte di pavimento in parquet ed una parte in lastre di travertino levigato e spazzolato, così come il rivestimento alle pareti.

In gran parte del piano sono presenti controsoffittature in cartongesso con decorazioni di disegni geometrici.

Il piano è dotato di impianto di filo diffusione, impianto di allarme, impianto videocitofonico, impianto di riscaldamento ed igienico-sanitario.

A circa metà del corridoio, sulla destra venendo dal salone, è collocata l'altra scala che dà accesso alla zona notte del piano secondo.

.....  
Giudice: Dott. Francesco ANGELINI  
Perito: Geom. Riccardo TROTTI

Salendo la rampa di scale si arriva in un corridoio-disimpegno dove sono collocate varie stanze adibite a studio, camera da letto e bagno, oltre ad un piccolo ripostiglio.

Anche a quest'ultimo livello troviamo il vano l'ascensore.

Come descritto precedentemente, le finiture interne, sono dello stesso pregio di quelle che si trovano ai livelli sottostanti.

I pavimenti di tutti gli ambienti sono in parquet di legno massello, gli infissi sono in legno massello con vetrate doppie ed avvolgibili. Trovano collocazione dei lucernai apribili elettronicamente posti sulle falde del tetto. Le porte interne sono in legno massello. Il servizio igienico è pavimentato con maioliche di gres porcellanato così come i rivestimenti delle pareti.

Il piano è dotato di impianto di filo diffusione, impianto di allarme, impianto videocitofonico, impianto di riscaldamento ed igienico-sanitario.

Le pareti ed i soffitti interni dell'intera unità immobiliare sono finiti con intonaco civile e tinteggiatura naturale.

Per quanto accertabile dall'esame della documentazione allegata al certificato di abitabilità del 19 maggio 1999, gli impianti sono realizzati secondo i criteri di sicurezza impiantistica vigenti all'epoca della ristrutturazione.

### Calcoli urbanistici

La consistenza commerciale complessiva dell'immobile sviluppata in "metro quadro" lordo vendibile, previa verifica durante le fasi di sopralluogo, è stata desunta dalla Tav. 2 – PROGETTO (PIANTE – PROSPETTI – SEZIONI), allegata alla Concessione Edilizia n. 31760 del 23.09.1997, alla quale sono stati applicati i coefficienti correttivi incrementativi e decrementativi atti a calibrare i valori di riferimento alla realtà in esame.

Destinazione	Parametro	Valore reale /potenziale	Coefficiente di merito	Valore equivalente
Piano Terra	Sup. lorda	<b>Mq. 165,41</b>	1,00	<b>Mq. 165,41</b>
Piano Primo	Sup. lorda	<b>Mq. 165,41</b>	1,00	<b>Mq. 165,41</b>
Piano Secondo	Sup. lorda	<b>Mq. 75,41</b>	1,00	<b>Mq. 75,41</b>
<b>Sup. reale netta</b>		<b>Mq. 406,23</b>		<b>Mq. 406,23</b>

\*\*\*\*\*

#### 1.1. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	Urbana
Area urbanistica:	Residenziale a traffico locale con parcheggi. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe:	Residenziale
Servizi offerti dalla zona:	Adeguati per fruire di servizi primari e di negozi al dettaglio.
Attrazioni paesaggistiche:	Centro storico di Amelia
Principali collegamenti pubblici:	autobus, raccordo Terni-Orte a 3 Km

#### 1.2. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo i beni immobili oggetto di causa risultano **occupati da terze persone, conoscenti del proprietario. Non si è riusciti ad individuare nessun titolo che giustifichi l'utilizzo del bene da parte dei detentori.**

.....  
 Giudice: Dott. Francesco ANGELINI  
 Perito: Geom. Riccardo TROTTI

### 1.3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

In riferimento alla documentazione tecnica presente nel fascicolo, si conferma di aver accertato la regolarità degli atti e la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

1.3.1 – Domande giudiziali: **NO**

1.3.2 – Atti di asservimento urbanistici e cessione di cubatura: **NO**

1.3.3 - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: **NO**

1.3.4 – Altri pesi o limitazioni d'uso: **NO**

### 1.4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURE E SPESE DELLA PROCEDURA:

In riferimento alla documentazione tecnica presente nel fascicolo, si conferma di aver accertato la regolarità degli atti e la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

Il sottoscritto C.T.U. ha effettuato un aggiornamento delle ispezioni ipotecarie in data 10/04/2025.

**N.C.E.U del Comune di Terni - Fg. 126, part.IIa 140 subalterno 13**

- 
1. TRASCRIZIONE del 06/02/1998 - Registro Particolare 840 Registro Generale 982  
Pubblico ufficiale SBROLLI FULVIO Repertorio 103502 del 09/01/1998  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico
  2. TRASCRIZIONE del 31/03/1998 - Registro Particolare 2540 Registro Generale 3099  
Pubblico ufficiale SBROLLI FULVIO Repertorio 104623 del 03/03/1998  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico
- 
1. ISCRIZIONE del 16/02/1998 - Registro Particolare 158 Registro Generale 1198  
Pubblico ufficiale SBROLLI FULVIO Repertorio 104150 del 13/02/1998
  2. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:  
Annotazione n. 955 del 13/06/2000 (CANCELLAZIONE TOTALE)
  3. TRASCRIZIONE del 31/03/1998 - Registro Particolare 2540 Registro Generale 3099  
Pubblico ufficiale SBROLLI FULVIO Repertorio 104623 del 03/03/1998  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico
  4. ANNOTAZIONE del 14/08/1998 - Registro Particolare 613 Registro Generale 7672  
Pubblico ufficiale FALCE ANTONIO Repertorio 62887/7883 del 04/02/1998  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA  
Nota disponibile in formato elettronico

Giudice: Dott. Francesco ANGELINI  
Perito: Geom. Riccardo TROTTI



Formalità di riferimento: Iscrizione n. 777 del 1995

5. ISCRIZIONE del 21/12/1999 - Registro Particolare 2476 Registro Generale 11808  
 Pubblico ufficiale FULVIO SBROLLI Repertorio 117132 del 20/12/1999  
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
 Nota disponibile in formato elettronico  
 Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 711 del 13/06/2001 (EROGAZIONE A SALDO)
  2. Comunicazione n. 504 del 18/04/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 06/04/2011.  
 Cancellazione totale eseguita in data 09/05/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
6. ANNOTAZIONE del 09/06/2000 - Registro Particolare 937 Registro Generale 5791  
 Pubblico ufficiale LULLI MARIA GRAZIELLA Repertorio 99384 del 11/02/2000  
 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI  
 Nota disponibile in formato elettronico  
 Formalità di riferimento: Iscrizione n. 777 del 1995
7. ISCRIZIONE del 04/11/2002 - Registro Particolare 2322 Registro Generale 11245  
 Pubblico ufficiale SBROLLI FULVIO Repertorio 127235 del 31/10/2002  
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
 Nota disponibile in formato elettronico  
 Documenti successivi correlati:
1. Comunicazione n. 503 del 18/04/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 06/04/2011.  
 Cancellazione totale eseguita in data 09/05/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
8. ISCRIZIONE del 21/07/2005 - Registro Particolare 2257 Registro Generale 9209  
 Pubblico ufficiale SBROLLI FULVIO Repertorio 149799 del 20/07/2005 IPOTECA  
 VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
 Nota disponibile in formato elettronico  
 Documenti successivi correlati:
1. Comunicazione n. 497 del 15/04/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 06/04/2011.  
 Cancellazione totale eseguita in data 09/05/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
9. TRASCRIZIONE del 13/04/2011 - Registro Particolare 3015 Registro Generale 4518  
 Pubblico ufficiale PASQUALINI GIAN LUCA Repertorio 58834/14097 del 06/04/2011 ATTO  
 TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
 Nota disponibile in formato elettronico
10. ISCRIZIONE del 13/04/2011 - Registro Particolare 707 Registro Generale 4519  
 Pubblico ufficiale PASQUALINI GIAN LUCA Repertorio 58835/14098 del 06/04/2011  
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO  
 Nota disponibile in formato elettronico
11. ISCRIZIONE del 21/10/2016 - Registro Particolare 11346 Registro Generale 9981  
 Pubblico ufficiale PASQUALINI GIAN LUCA Repertorio 58834/14097 del 06/04/2011 ATTO  
 TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
 Nota disponibile in formato elettronico  
 Perito: Geom. Riccardo TROTTI

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 23999 del 14/10/2016

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1993 del 09/11/2017 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- 
12. TRASCRIZIONE del 11/04/2017 - Registro Particolare 2378 Registro Generale 3650  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERNI UFFICIO DEL GIP Repertorio 495/2017 del 04/04/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SEQUESTRO PREVENTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico
- 
13. TRASCRIZIONE del 16/08/2017 - Registro Particolare 5937 Registro Generale 8656  
Pubblico ufficiale CORTE DEI CONTI PROCURA REGIONALE UMBRIA Repertorio 12722 del 28/07/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
    1. Annotazione n. 1857 del 19/10/2017 (REVOCA - ORDINANZA 13/2017)
- 
14. TRASCRIZIONE del 19/10/2017 - Registro Particolare 7291 Registro Generale 10559  
Pubblico ufficiale CORTE DEI CONTI PROCURA REGIONALE UMBRIA Repertorio 12723 del 06/10/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
    1. Annotazione n. 321 del 20/02/2019 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA)

1.4.1 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: **Nessuna**

1.4.2 Misure penali: **Nessuna.**

\*\*\*\*\*

## 1.5. SITUAZIONE URBANISTICA:

Le prescrizioni urbanistiche riguardanti i beni immobili oggetto di valutazione sono per effetto del **Piano Regolatore Generale del Comune di Terni, adottato con D.C.C. n. 88 del 31.03.2004, variata a seguito dell'esame delle osservazioni con D.C.C. n. 71 del 17.03.2008, Variato a seguito delle prescrizioni con D.C.C. n. 129 del 01.12.2008, approvato con D.C.C. n. 307 del 15.12.2008**, le seguenti:

### Tavola A - Zonizzazione

Zone di piano regolatore: [Bb(7.5)b] Nuclei di conservazione e completamento (art. 137)

### Tavola B - Modalità di attuazione

Perimetro aree centrali (art. 132)

Piani Attuativi di iniziativa pubblica: [41.7] (art.

22) Perimetro centri abitati (art. 28)

.....  
Giudice: Dott. Francesco ANGELINI  
Perito: Geom. Riccardo TROTTI

**Tavola C - Vincoli ambientali e beni culturali**

Vulnerabilità elevata acque sotterranee (art. 39)

**Tavola D - Zonizzazione acustica**

Zonizzazione acustica: [III] (art. 32)

**Tavola F - Unità di paesaggio, individuazione ambiti e macro****aree** Perimetri unità di paesaggio: [2CT1] Terni centro (art. 2CT1)

Perimetri macro aree (art. s123-124)

Ambiti: [5] Ambito Centro (art. s123-125-A5)

**Gestione del Piano**

Monetizzazione DGC.342/2017: [2] Monetizzazione zona 2 (art.

monetizz) Piani Attuativi Normativi Approvati: [02-PA-011] (art.

pa02PA011) Varianti NTA generali al Piano Operativo (art. opnappрге)

Zone sottoposte parere C.E.: [ZC] Zone centrali e/o strategiche (art.

Art\_44\_c\_4) Ambiti soggetti a parere colore degli edifici (art. DGC\_104-2023)

L.R. 13/2009 (Piano casa): [L\_13\_09\_si] Zone incluse L.R. 13/2009 (piano casa) (art.

L\_13\_09\_si) Adeguamento articolo 1 al DPAC (art. var03OP124)

**Piano del Commercio**

Ambito di rigenerazione urbana (art. commercio\_tav16)

Localizzazione strutture: [5(2)] Strutture di vendita fino a M2 (art. strutt\_5(2))

Programmazione commerciale: [5(2)] AREE a vocazione commerciale di qualita' della zona centrale (art. aree\_5(2))

\*\*\*\*\*

**1.6 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale:	<b>€ 0,00</b>
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 6.500,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

**1.6.1 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno****1.6.2 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO**

In merito ad una valutazione globale si esprime il proprio parere circa la non sussistenza di una accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili, valutando in tal senso, l'assenza di idonea rampa, o altro dispositivo atto a colmare il dislivello tra la via pubblica esterna all'abitazione ed il livello del piano terra della stessa unità residenziale (dislivello oggi colmato da gradini); attualmente l'unità immobiliare è dotata di un ascensore interno che potrebbe rendere fruibile gli altri due piani di cui si compone l'abitazione, ma considerato che le dimensioni della cabina dell'ascensore sono ridotte e non è accessibile da un'ideale sedia a ruote e considerato che il macchinario non risulta avere le certificazioni di costruzione, ma potrebbe essere sanata questa lacuna, come da relazione dell'Ing. Lucio Cardaio, ne è inibito attualmente l'utilizzo e pertanto i livelli superiori dell'abitazione sono fruibili solo dalle scale interne che non presentano nessun ausilio per l'eliminazione di tale barriera architettonica. Pertanto allo stato attuale secondo le prescrizioni degli articoli 77 e seguenti del DPR 380/2001, e stante le "definizioni" dettate dall'Art. 2 del richiamato DM 14 giugno 1989 n. 236, tale abitazione potrebbe soddisfare il requisito della VISITABILITA", previo adeguamento dell'accesso al piano terra dal cortile comune esterno, con la realizzazione di idonea rampa. Si ricorda che la sopra richiamata normativa, alla lettera H) statuisce : "per visitabilità si intende la possibilità, anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di accedere agli spazi di relazione e ad almeno un servizio igienico di ogni unità immobiliare. Sono spazi di relazione gli spazi di soggiorno o pranzo dell'alloggio e quelli dei luoghi di lavoro, servizio ed incontro, nei quali il cittadino entra in rapporto con la funzione ivi svolta"

.....  
**Giudice: Dott. Francesco ANGELINI**  
**Perito: Geom. Riccardo TROTTI**

**1.6.3 Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non presente.**

**1.6.4 Attestato di Prestazione Energetica: Non presente.**

**1.6.5 Indice di prestazione energetica: E' presumibile un'attestazione indicativamente di grado "G"**

*N.B.: in base alle informazioni acquisite attualmente non risulta costituito un condominio e pertanto non sono state reperite eventuali spese di gestione condominiali*

\*\*\*\*\*

## **1.7 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **1.7.1 Attuali proprietari:**

1. **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*** (**\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\***) nato a Terni il 04/05/1958

Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Derivante da: **Atto del 06/04/2011 Pubblico Ufficioale PASQUALINI GIAN LUCA sede TERNI (TR) Repertorio n. 58834 – Compravendita. Nota presentata con Modello Unico n. 3015.1/2011 Reparto PI di Terni in atti dal 13/04/2011**

### **1.7.2 Precedenti proprietari:**

Si conferma di aver accertato i precedenti proprietari dei beni immobili oggetto di stima, come dalla Relazione Notarile ex art. 567 cpc, dalle visure storiche ed ipocatastali allegate.

\*\*\*\*\*

## **1.8 PRATICHE EDILIZIE**

Dalla documentazione urbanistico-edilizia reperita presso l'Archivio Edilizia del Comune di Terni, è stato possibile reperire i Titoli abilitativi dell'intero immobile.

COMUNE DI TERNI

### **Foglio 126, particella 140**

Fabbricato realizzato in data anteriore al 1967 (così come dichiarato su atti notarili che vedono come oggetto tale unità immobiliare), e successivamente interessato da:

- **Concessione Edilizia n. 22988/93 del 07/02/1995** rilasciata alla ditta Balducci Anna, Mariani Laura e Daniela per lavori di "ristrutturazione del fabbricato ad uso abitazione" ubicato in Via Goria, angolo Via Fiume nel Comune di Terni

Successivamente la Concessione Edilizia è stata volturata a nome della ditta Cosedil s.r.l. con prot. n. 38975 del 22.08.1995.

- **Concessione in Variante n. 14172 del 12/08/1996;**

- **Concessione in Variante n. 31760 del 23/09/1997;**

- **Certificato di abitabilità prot. n. 29389 del 19/05/1999**

.....  
Giudice: Dott. Francesco ANGELINI  
Perito: Geom. Riccardo TROTTI

## 1.9 GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICO-CATASTALE:

### 1.9.1 Conformità urbanistico edilizia:

A seguito del sopralluogo effettuato presso l'immobile oggetto di perizia e dalle indagini esperite, lo scrivente C.T.U. ha potuto verificare la conformità delle unità immobiliari oggetto di valutazione rispetto ai progetti allegati ai titoli abilitativi rilasciati. (Cfr.: **Allegato 7**)

Il D.L. 29 maggio 2024 n. 69 (cd. **Decreto Salva Casa**), convertito, con modificazioni, con **legge 24 luglio 2024 n. 105**, ha apportato modifiche al testo unico in materia edilizia (DPR 380/2001), mirate essenzialmente a semplificare le procedure di regolarizzazione di difformità edilizie; nelle more dell'adeguamento della vigente norma regionale L.R. 1/2015, la Direzione Regionale Governo del territorio, Servizio Urbanistica ha inteso emanare in data 24 Ottobre 2024 una **circolare** che indichi ed uniformi su tutto il territorio regionale, le ricadute del "Decreto Salva Casa" sulla citata legge regionale; tale circolare è stata prodotta per tentare di uniformare sull'intero territorio regionale, gli effetti della introdotta nuova normativa suddetta, in dell'aggiornamento al testo unico regionale in materia di edilizia ed urbanistica (L.R. 1/2015) e probabilmente anche al suo Regolamento di attuazione (R.R. 2/2015).

Pertanto le valutazioni atte a definire la CONFORMITA' EDILIZIA saranno integrate con il *modus operandi* che la Regione Umbria traccia con la richiamata Circolare del 23 ottobre 2024, e del relativo Allegato A (documento di lettura coordinata degli articoli DPR 380/2001 come modificato dalla L. 105/2024 – L.R. 1/2015).

## ABITAZIONE DI TIPO CIVILE [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

a seguito di apposito accesso agli atti espletato nel 2022, il Comune di Terni ha rilasciato in data 02 maggio 2022, gli elaborati di cui ai titoli edilizi afferenti le porzioni immobiliari oggetto della presente valutazione;

L'esame degli stessi, ed il raffronto con la situazione rilevata nei vari sopralluoghi, ha permesso di **evidenziare talune irregolarità edilizie**; esse consistono in :

**PIANO TERRA** - il vano cucina è stato trasformato in vano lavanderia/stireria realizzando nell'ampio soggiorno, una cucina in muratura a giorno con antistante un grande camino a legna di ricercata architettura. Inoltre si segnala come il richiamato "ripostiglio" sia in realtà il contenitore di un vano ascensore che collega verticalmente tutti i piani dell'appartamento. Tale difformità è stata attenzionata nella relazione dell'Ing. Lucio Cardaio coadiutore del C.T.U., allegata alla presente. Si puntualizza come alcune fondellature interne non corrispondano a quelle disegnate negli elaborati grafici depositati agli atti del Comune di Terni. Oltre ciò si porta in evidenza che nel cortile interno comune, a ridosso dell'unico acceso del piano terra al cortile stesso, sia stato installato un pergolato in legno leggero di esigua dimensione con copertura a tenda retrattile, collocato a terra senza opere fondali, annoverato dalla vigente normativa urbanistica regionale come opere realizzabili in "attività di edilizia libera". E' pur vero che tale manufatto, installato nel cortile interno in proprietà pro-quota con gli altri proprietari del complesso immobiliare, non avendo nessuna autorizzazione scritta da parte degli altri aventi diritto al cortile, dovrà essere "**rimosso**".

**PIANO PRIMO** - non si ravvisano a livello edilizio significative differenze, ad eccezione della rimozione di fondellature nel salone del piano, costituendo un unico grande ambiente e nella costituzione di un disimpegno per l'accesso alla grande camera da letto padronale. Si segnala sempre la presenza del vano ascensore al posto del vano "ripostiglio";

.....  
**Giudice: Dott. Francesco ANGELINI**  
**Perito: Geom. Riccardo TROTTI**

**PIANO SECONDO** - essenzialmente le difformità rilevate sono in riferimento al solo vano ascensore al posto del vano "ripostiglio".

Le difformità ravvisate appaiono regolarizzabili mediante: SCIA a sanatoria

**Nota:** nel merito delle ricadute delle nuove norme di cui al cosiddetto Decreto Salva Casa, e della sua legge di conversione (L. 105/2024) appaiono trovare applicazione i dettami di cui all'articolo 9 bis del DPR 380/2001 "stato legittimo del fabbricato", materia trattata dall'articolo 139 bis della L.R. 1/2015, che secondo le indicazioni fornite dalla Circolare della Regione del 24 ottobre 2024, è da ritenersi disapplicato. Per l'esame dei titoli edilizi si rimanda alla puntuale descrizione nella relativa elencazione sopra formulata.

**Descrizione delle opere da sanare:** Implementazione del bagno al piano seminterrato non nella originaria posizione, ma nel retrostante ripostiglio (*con pressoché equivalenza di superficie, quindi senza incremento di superficie utile riferibile a destinazione non accessoria*); diverso posizionamento del cancello pedonale del piano terra e sistemazione del terreno esterna; piccole modifiche non strutturali segnalate nelle irregolarità riscontrate.

SCIA in sanatoria - Sanzioni: € 1.000,00

SCIA in sanatoria - Diritti: € 100,00

SCIA in sanatoria - Onorario: € 2.000,00

SCIA in sanatoria - Oneri su Onorari: € 562,00

Prendendo atto di quanto dichiarato nella relazione redatta dall'Ing. Cardaio per la regolarizzazione strutturale ed impiantistica dell'ascensore installato si ipotizzano le seguenti spese:

Regolarizzazione sismico/strutturale (ipotesi più svantaggiosa): € 25.000,00

Regolarizzazione impiantistica (ipotesi più svantaggiosa): € 26.000,00

Dichiarazione che tiene luogo dell'agibilità - onorario: € 500,00

Dichiarazione che tiene luogo dell'agibilità - Diritti di segreteria: € 50,00

Dichiarazione che tiene luogo dell'agibilità - Oneri su onorario: € 140,50

Oneri Totali: **€ 55.352,50**

Note: In merito ai diritti di segreteria si applicano quelli in vigore a far data dal 02.01.2024 come aggiornati con D.G.C. n. 175 del 27.11.2023

**Pertanto la messa in pristino dell'ascensore interno all'abitazione e la sanatoria delle difformità edilizie riscontrate dalle verifiche effettuate comporterà una spesa presumibile pari a circa € 55.000,00**

NOTA: tale importo sarà applicato quale decurtazione al prezzo di stima.

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia:**

.....  
Giudice: Dott. Francesco ANGELINI  
Perito: Geom. Riccardo TROTTI

**1.9.2 Conformità catastale:**

Alla data del sopralluogo del 09/03/2022 l'immobile oggetto di perizia risulta essere censito come abitazione civile (cat. A/2).

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: in sede dei sopralluoghi eseguiti, sulla scorta della planimetria relativa alla presente unità immobiliare urbana (u.i.u.) presentata agli atti del Catasto in data 22/04/1997 (*in data 29 dicembre 2021 il CTU ha provveduto a verificare che la suddetta planimetria di u.i.u. è la medesima sopra detta, estraendone ulteriore copia*) sono state riscontrate le seguenti irregolarità :

**PIANO TERRA** - diversa ubicazione della zona cucina, che in realtà è inserita nel vano soggiorno; il locale indicato come K (cucina) è attualmente una sorta di locale lavanderia-stireria. Infine, il piccolo ripostiglio nella realtà è utilizzato come vano di un ascensore oleodinamico che collega tutti i piani dell'appartamento.

**PIANO PRIMO** - non sono correttamente riportate le varie altezze utili interne dei vani, dovute alla esecuzione di controsoffitti; il piccolo ripostiglio nella realtà è utilizzato come vano di un ascensore oleodinamico che collega tutti i piani dell'appartamento.

**PIANO SECONDO** - non sono correttamente riportate le varie altezze utili interne dei vani; il piccolo ripostiglio nella realtà è utilizzato come vano di un ascensore oleodinamico che collega tutti i piani dell'appartamento.

Regolarizzabili mediante: **Docfa per variazione**

Redazione ed inoltro variazione catastale (docfa) : onorario:	€ 700,00
Redazione ed inoltro variazione catastale (docfa) : diritti catastali:	€ 70,00
Redazione ed inoltro variazione catastale (docfa) : oneri su onorario:	€ 196,70
<b>Oneri Totali:</b>	<b>€ 966,70</b>

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale relativamente alla scheda di uiu in Catasto, presentata in data 22/04/1997

note: In base alle disposizioni della Circ. n. 2/2010 della già Agenzia del Territorio, le divergenze sopra segnalate, necessitano di apposita dichiarazione di variazione (docfa) per rispondere al requisito di "coerenza oggettiva", e poterne quindi dichiarare la conformità in sede di atto traslativo della proprietà.

**1.9.3 Possesso dell'Attestato di Prestazione Energetica**

Alla data del sopralluogo del 09/03/2022 *non risulta* essere redatto l'Attestato di Prestazione Energetica dell'unità immobiliare oggetto di perizia, in base alla vigente normativa.

\*\*\*\*\*

.....  
 Giudice: Dott. Francesco ANGELINI  
 Perito: Geom. Riccardo TROTTI

## 2.0 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 2.0.1 Criterio di stima

I beni in oggetto presentano i requisiti di cui agli **artt. 720 c.c. (Immobili non divisibili) e 1114 c.c. (Divisione in natura)** che impediscono la comoda divisione in natura dei beni per le ragioni sopra esposte e l'ipotetico frazionamento degli stessi porterebbe ad un notevole deprezzamento del valore complessivo.

Pertanto, lo scrivente C.T.U. ritiene razionale definire tali beni immobili nella loro interezza, prevedendone la **vendita** secondo l'**art. 788 c.p.c.**

Il sottoscritto CTU in esecuzione del **quesito n. 17** posto dall'III.mo Giudice, ai fini del calcolo del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di perizia, riferito alla data odierna, dopo aver considerate tutte le caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, del compendio immobiliare oggetto di stima, si ritiene opportuno formulare un corretto giudizio di stima, attraverso il criterio legato all'aspetto economico del valore di mercato, noto come metodo sintetico-comparativo.

Il procedimento sintetico comparativo è basato sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con altri beni analoghi di cui si conoscono i prezzi di mercato, tenendo conto di fattori di incremento e di decremento, della destinazione urbanistica e dei vincoli presenti, della tipologia edilizia, dello stato di conservazione e manutenzione, il grado di finitura, la situazione urbanistica, edilizia e catastale ed assumendo come parametro di superficie il "metro quadro" lordo vendibile ed i fattori incrementativi e decrementativi atti a calibrare i valori di riferimento alla realtà in esame.

Tale procedimento del metodo del confronto è definito dal Codice delle Valutazioni Immobiliari come "Market Comparison Approach" (MCA), che si basa appunto sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo.

A tal fine, il sottoscritto si è avvalso delle proprie conoscenze dirette in merito alle dinamiche del mercato immobiliare locale, acquisite e maturate nell'esercizio ventennale della propria professione, affinché abbia potuto operare, nell'ambito di un corretto procedimento comparativo, ogni congrua ponderazione dei vari fattori che concorrono ad esse, e alla evoluzione del mercato immobiliare in ambito locale.

Sulla scorta, quindi, dei requisiti e delle caratteristiche del cespite descritto in perizia, sono state condotte indagini ricognitive su compravendite di cespiti simili, per analogia di ubicazione, destinazione d'uso, vetustà e caratteristiche costruttive.

La valutazione parte dalla definizione di superficie lorda ragguagliata (o superficie convenzionale vendibile), ovvero quella superficie a lordo delle murature interne ed esterne, avendo ben presente che le pareti di perimetro esterne saranno considerate fino a 50 cm di spessore (nel caso specifico, essendo inferiori a 50 cm, quindi per intero) e quelle di perimetro a confine con altre unità fino a metà del loro spessore;

.....  
**Giudice: Dott. Francesco ANGELINI**  
**Perito: Geom. Riccardo TROTTI**



A configurare detta superficie saranno sommate quelle degli accessori (con il medesimo criterio) ridotte delle opportune percentuali di ragguaglio.

Quindi la presente valutazione economica con il metodo sintetico-comparativo si attua applicando alla sommatoria delle superfici ragguagliate di cui sopra, il prezzo medio di mercato individuato con idonea ponderazione di tutte le circostanze intrinseche ed estrinseche dei cespiti in esame.

oooooooooooo

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A**

L'unità immobiliare ad uso civile abitazione si disloca per tutti i livelli collegati da scale interne e da un vano ascensore privato.

Accedendo direttamente all'abitazione da Via Fiume, ci si trova in un ampio ingresso/disimpegno. Dalla porta in legno massello e vetro decorato che si trova alla destra si entra nell'ambiente soggiorno del piano terra di grande estensione, collegato alla zona cucina tramite un ampio passaggio senza porte. Proseguendo il percorso, dalla cucina si accede ad un corridoio che disimpegna l'ingresso ad un locale adibito a bagno, ad un locale adibito a lavanderia per raggiungere poi il secondo ingresso dell'abitazione al civico n. 3 di Via Fiume.

Dal soggiorno, tramite l'unica porta-finestra, si esce all'esterno accedendo al cortile interno comune dove trova collocazione un pergolato con struttura in legno leggero senza ancoraggi fissi a terra coperto da una tenda retrattile motorizzata, utilizzato dagli occupanti dell'abitazione.

L'accesso al cortile interno avviene tramite un passo carrabile dall'adiacente Via Gorizia ed il proprietario dell'unità immobiliare in oggetto ne detiene pro-quota i diritti di comproprietà.

Da un'attenta analisi degli ambienti visitati si nota l'elevato grado delle finiture interne con l'utilizzo di materiali di alto livello (pavimentazioni in cotto fatto a mano, pavimentazioni in gres porcellanato dipinto a mano, rivestimenti in travertino, ecc.). Gli infissi esterni sono realizzati in legno massello con vetrate doppie, scuri interni in legno ed inferriate in ferro lavorato. La zona giorno è dotata dell'impianto elettrico con filo-diffusione in ogni ambiente, impianto video-citofonico, impianto di allarme, impianto di riscaldamento, idrico, igienico-sanitario e del gas.

Oltre ciò trova collocazione un impianto di sollevamento ad uso ascensore verticale che collega tutti i livelli dell'abitazione. Quest'ultimo impianto è stato attenzionato dalla relazione peritale dell'Ing. Lucio Cardaio, coadiutore dello scrivente C.T.U. allegata alla presente perizia di stima. (Cfr.: **Allegato 7**)

Tornando all'ingresso/disimpegno iniziale, salendo la rampa di scale che si trova alla sinistra, si accede al piano primo, accedendo ad un altro ampio salone, anch'esso finemente arredato, dal quale tramite l'unica porta che si trova si accede alla prima zona notte dell'appartamento. Percorrendo il corridoio in cui ci si ritrova, dalla prima porta a sinistra si entra in un piccolo disimpegno che dà accesso ad un vano letto ed al primo servizio igienico del piano. Proseguendo il corridoio, la seconda porta dà accesso al vano ascensore del piano. In fondo si trova l'ampia camera da letto, finemente arredata, con bagno esclusivo. All'interno è collocato un camino finemente decorato. Nel corridoio trovano collocazione vari armadi a muro realizzati su misura ed inseriti nelle varie nicchie ricavate nelle murature.

.....  
 Giudice: Dott. Francesco ANGELINI  
 Perito: Geom. Riccardo TROTTI

Anche a questo piano le finiture interne sono di alto livello. Trova collocazione a terra, per tutto il piano, un parquet in legno massello posato obliquamente e con intarsi di mosaico nell'ampio soggiorno. Gli infissi esterni sono in legno massello con vetrate doppie e persiane esterne sempre in legno. Le porte interne sono sempre in legno massello. I servizi igienici del piano sono dotati di doppio lavandino, vasca da bagno e doccia, ognuno. Al bagno piccolo trovano collocazione maioliche e pavimenti sono in gres porcellanato dipinto a mano, mentre nel bagno grande c'è una parte di pavimento in parquet ed una parte in lastre di travertino levigato e spazzolato, così come il rivestimento alle pareti.

In gran parte del piano sono presenti controsoffittature in cartongesso con decorazioni di disegni geometrici.

Il piano è dotato di impianto di filo diffusione, impianto di allarme, impianto videocitofonico, impianto di riscaldamento ed igienico-sanitario.

A circa metà del corridoio, sulla destra venendo dal salone, è collocata l'altra scala che dà accesso alla zona notte del piano secondo.

Salendo la rampa di scale si arriva in un corridoio-disimpegno dove sono collocate varie stanze adibite a studio, camera da letto e bagno, oltre ad un piccolo ripostiglio.

Anche a quest'ultimo livello troviamo il vano l'ascensore.

Come descritto precedentemente, le finiture interne, sono dello stesso pregio di quelle che si trovano ai livelli sottostanti.

I pavimenti di tutti gli ambienti sono in parquet di legno massello, gli infissi sono in legno massello con vetrate doppie ed avvolgibili. Trovano collocazione dei lucernai apribili elettronicamente posti sulle falde del tetto. Le porte interne sono in legno massello. Il servizio igienico è pavimentato con maioliche di gres porcellanato così come i rivestimenti delle pareti.

Il piano è dotato di impianto di filo diffusione, impianto di allarme, impianto videocitofonico, impianto di riscaldamento ed igienico-sanitario.

Le pareti ed i soffitti interni dell'intera unità immobiliare sono finiti con intonaco civile e tinteggiatura naturale.

Per quanto accertabile dall'esame della documentazione allegata al certificato di abitabilità del 19 maggio 1999, gli impianti sono realizzati secondo i criteri di sicurezza impiantistica vigenti all'epoca della ristrutturazione.

## 1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Proprietario: **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\***- Quota: 1/1 in regime di separazione dei beni

Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **406,23**

E' posto al piano: terreno, primo e secondo L'edificio è stato costruito nel: 1999 (**abitabilità**)

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 3;

Stato di manutenzione generale: **ottimo**

Condizioni generali dell'immobile: Va preliminarmente considerata la vetustà del compendio immobiliare, che è pari a 25 anni (dalla abitabilità), e pertanto le condizioni dichiarate ottime vanno

.....  
Giudice: Dott. Francesco ANGELINI  
Perito: Geom. Riccardo TROTTI

contestualizzate al fatto che i materiali utilizzati per la costruzione e le finiture interne, come già esposto, vedono una ricercatezza stilistica ed architettonica, con soluzioni pregevoli ed in ottimo stato di conservazione;

**Caratteristiche descrittive:**

**Componenti edilizie e costruttive:**

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno massello** protezione: **scuri – persiane - tapparelle**

condizioni: **buone**

tipologia: **a battente** materiale: **legno massello e vetrate decorate** condizioni: **ottime**

Manto di copertura                      materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **guaina bituminosa**  
condizioni:

**buone**

Pavim. Interna (P.T.)                      materiale: **mattoni in cotto fatti a mano** condizioni: **ottime**

Pavim. Interna (P.1 e P.2)                      materiale: **parquet in legno massello** condizioni: **ottime**

tipologia: **anta doppia a battente** materiale: **ferro lavorato e vetro** condizioni: **buone**

Rivestimento                                      ubicazione: **bagno** materiale: **gres porcellanato decorato a mano**  
condizioni: **ottime**

Scale    posizione: **a rampe** rivestimento: **legno massello** condizioni: **ottime**

**Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni) Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1997
Impianto a norma	SI
Note	In sede di accesso agli atti presso il Comune di Terni, allegati al Certificati di Abitabilità del 1999, sono allegate le dichiarazioni di conformità alla regola d'arte ai sensi della L.46/90 – D.M. 20/02/1992 art. 9

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Caldaia a gas con produzione di acqua calda sanitaria Termosifoni e termoconvettori
Stato impianto	buono
Potenza nominale	25 Kw
Epoca di realizzazione/adequamento	2001
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	La caldaia è stata oggetto di sostituzione. Il Codice Catasto Unico Regionale Impianti Termici (CURIT), esposto sulla caldaia, rilevato al sopralluogo è : AA254302. La dichiarazione di conformità non è stata consegnata in sede di sopralluogo, ma dal "rapporto di controllo di efficienza energetica" redatto dal tecnico incaricato dai proprietari in data 20/02/2019 si evince che essa sia "presente".

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

.....  
 Giudice: Dott. Francesco ANGELINI  
 Perito: Geom. Riccardo TROTTI

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI (al momento non utilizzabile)
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Al fine del seguente calcolo delle Superfici reali ed equivalenti, sulla scorta delle misurazioni di progetto, verificate in sede di sopralluogo ove possibile, è stato possibile determinare la cosiddetta Superficie Commerciale, alla quale poi applicare in modo differenziato il Prezzo unitario che appare più congruo e corrispondente al prezzo di mercato.

I criteri tecnici per definire le superfici equivalenti sono quelli dettati nell' Allegato 5 – "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" edito dall'Agenzia Entrate.

Allo scopo di individuare l'attuale valore di mercato del bene "de quo", sono stati scelti come fonte di riferimento:

- i dati di mercato indicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia del Territorio - Periodo: **2° semestre 2024**  
 Provincia: Terni; Comune: **TERNI**;  
 Fascia–zona: Centrale/CENTRO STORICO (v.Cassero, V.Giannelli, V. Rinascita, v. Battisti, v. Mazzini, v. Brin, Fiume Nera);  
 Codice di zona: B5;  
 Microzona catastale: 100  
 Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**  
 Destinazione: **Residenziale**  
 Tipologia: **Abitazioni civili**; Stato conservativo: **NORMALE**,  
 propone prezzi di mercato compresi tra **€ 900,00/mq ed € 1.700,00/mq** di superficie lorda;
- i dati di mercato indicati dal Listino dei prezzi degli Immobili della Camera di Commercio dell'Umbria;  
 Periodo: **IV° trimestre 2024**  
 Provincia: Terni; Comune: **TERNI**;

.....  
 Giudice: Dott. Francesco ANGELINI  
 Perito: Geom. Riccardo TROTTI

Fascia–zona: SEMICENTRO;

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Stato conservativo: **NUOVO**,

propone prezzi di mercato compresi tra **€ 2.00,00/mq ed € 2.400,00/mq** di superficie lorda;

- le quotazioni di Agenzie Immobiliari per immobili con caratteristiche simili a quelli oggetto di perizia

In considerazione delle caratteristiche specifiche dell'immobile, dei pregevoli materiali di finitura installati, della presenza di un ascensore interno ad uso esclusivo, del suo stato di manutenzione e conservazione ottimo, nonché della presenza di un cortile interno al complesso immobiliare di cui fa parte l'appartamento e ne detiene quota parte della proprietà, avente accesso carrabile da Via Gorizia, si ritiene congruo adottare per l'immobile sopra descritto, un valore unitario a metro quadro pari a **€/mq 1.980,00** (euro mille novecento ottanta/00) di superficie commerciale lorda.

Per **superficie commerciale lorda** si intende la *superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali* calcolate applicando dei coefficienti correttivi per la determinazione del loro valore.

#### **2.0.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del Registro di Terni;

Ufficio Tecnico-Edilizia privata-Urbanistica del Comune di TERNI;

Agenzie immobiliari e/o Osservatori del mercato immobiliare;

Listino dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio di Terni e Perugia;

Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) dell'Agenzia del Territorio.

In merito si precisa che i dati di mercato forniti dall'Agenzia del Territorio, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle altre fonti.

**2.0.3 Valutazione:****A. Appartamento***Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Il lotto oggetto della presente perizia si compone di un corpo n. 1 : appartamento formato dalla u.i. foglio n. **126**, p.lla n. **140**, sub **13** (abitazione di tipo civile).

Il sottoscritto, tenuto in debito conto di tutte le informazioni reperite dal mercato immobiliare per la specifica zona e per immobili di caratteristiche analoghe, ha ritenuto congruo valutare l'immobile attribuendo un valore alla superficie reale lorda (compresi muri esterni, sino ad uno spessore massimo di 50 cm. e il 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm., considerando sia lo stato attuale dell'immobile, le sue peculiarità, la vetustà, le caratteristiche dell'ubicazione, lo stato di conservazione, ecc..

Destinazione	Superficie equivalente lorda	Valore unitario	Valore complessivo
Piano Terra	<b>Mq. 165,41</b>	<b>€ 1.980,00</b>	€ 327.511,80
Piano Primo	<b>Mq. 165,41</b>	<b>€ 1.980,00</b>	€ 327.511,80
Piano Secondo	<b>Mq. 75,41</b>	<b>€ 1.980,00</b>	€ 149.311,80
	<b>Mq. 406,23</b>		<b>€ 804.335,40</b>

Valore corpo:	<b>€ 804.335,40</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 804.335,40</b>

**Valore del compendio al 07/04/2025:**

Valore degli immobili nello stato di fatto in cui si trovano: **€ 804.335,40**

**2.0.4 Conclusioni: stima delle unità immobiliari.**

Sulla base di quanto precedentemente esposto è possibile affermare che il più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili oggetto della presente stima alla data del 07/04/2025, calcolato approssimativamente ed empiricamente in base all'intervallo di valori di mercato €/mq desunto dalle varie fonti di informazione, a giudizio dello scrivente, risulta essere pari a **€ 804.335,40**.

Dal sopraccitato valore di mercato dovranno essere detratte in fase di vendita o assegnazione dei beni immobili le spese relative alla regolarizzazione catastale per il deposito dell'elaborato planimetrico mancate, le eventuali spese per l'apposizione dei termini di confine della particella 53 e le eventuali spese per la realizzazione della porzione di strada privata per l'accesso carrabile fino al bene periziato.

.....  
 Giudice: Dott. Francesco ANGELINI  
 Perito: Geom. Riccardo TROTTI

**2.0.5 Adeguamento e correzioni della stima.**

- Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi, come da disp. del G.E. (min. 15%):	- € 120.650,31
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	- € 5.319,20
- Costi per la regolarizzazione sismico/strutturale dell'ascensore:	- € 25.000,00
- Costi per la regolarizzazione impiantistica dell'ascensore:	- € 26.000,00
- Spese redazione A.P.E. (spesa che resterà a carico dell'acquirente):	- € 300,00
- Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
- Spese condominiali insolute:	€ 0,00

**2.0.6 Prezzo base d'asta del lotto.**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 627.065,89
- Arrotondamento:	€ 34,11

Prezzo di vendita del lotto nello stato "libero" **€ 627.100,00**

Trattandosi di vendita coattiva da persona fisica non esercente attività d'impresa, il trasferimento è soggetto all'imposta di registro.

Non ricorre il caso dell'esercizio di opzione per l'imponibilità iva.

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto C.T.U. così definitivamente ritiene di aver adempiuto all'incarico affidatogli e rimane a disposizione dell' Ill.mo Giudice per ogni eventuale chiarimento.

La presente **Relazione Peritale** che, sulla base degli accertamenti eseguiti, risponde a quanto richiesto in sede di Giuramento, si compone di n. **33** pagine oltre agli allegati.

Viene redatta in formato digitale, con sottoscrizione della propria firma digitale, e trasmessa alle Parti in causa tramite posta elettronica certificata.

Tanto dovevo per l'incarico conferitomi.

Terni, li **14/04/2025**

Il C.T.U.

**Geom. Riccardo TROTTI**



.....  
 Giudice: Dott. Francesco ANGELINI  
 Perito: Geom. Riccardo TROTTI



**Allegati:**

1. Verbali del CTU;
2. Visura storica - Visure ipotecarie degli immobili – Certificato storico per immobile;
3. Documentazione urbanistica: Titoli abilitativi – Certificato di Agibilità – Stralcio P.R.G.;
4. Documentazione relativa al deposito sismico;
5. Stralcio estratto di mappa – Minute del rilievo dello stato dei luoghi - Elaborati grafici dello stato dei luoghi rilevato - Documentazione fotografica;
6. Documentazione comprovante le difformità edilizie riscontrate – Planimetria catastale agli atti dell’Agenzia delle Entrate;
7. Perizia relativa al vano ascensore redatta dall’Ing. Lucio Cardaio, coadiutore del C.T.U.;
8. Quotazioni immobiliari: Stralcio Banca Dati – O.M.I. - Agenzia delle Entrate  
Listino dei prezzi degli immobili - Borsa Immobiliare Umbria
9. Ricevute P.E.C. invio Relazione Peritale

**TRIBUNALE DI TERNI**

**PERIZIA RELATIVA AL VANO ASCENSORE  
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE  
N. 21/2019**

Giudice dott. Francesco Angelini

Coadiutore del C.T.U.: dott. ing. Lucio Cardaio

Iscritto all'Albo della Provincia di terni al n. 335

Iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al n. 72

Con studio in Terni Via Carrara n. 10

Email: [ing.luciocardaio@gmail.com](mailto:ing.luciocardaio@gmail.com)

PERIZIA RELATIVA AL VANO ASCENSORE  
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE  
N. 21/2019

\*\*\*\*\*

In data 04/09/2024 Il sottoscritto veniva nominato dal G.E. dott. Francesco Angelini quale coadiutore del C.T.U. per la procedura esecutiva immobiliare in epigrafe. In quella sede proponeva i seguenti quesiti:

*“ Il CTU,*

*letti gli atti del giudizio, acquisiti i documenti necessari ..... omissis....., collaborando con il CTU esperto estimatore:*

- 1) Descriva lo stato attuale dell'immobile di cui al NCEU di Terni Foglio 126 pt. 140 sub 13;*
- 2) Accerti se le opere eseguite in carenza del titolo edilizio (la presenza di un vano ascensore all'interno dell'abitazione che si sviluppa per 3 livelli e mai riportato nei progetti architettonici depositati presso il Comune di Terni, né in quelli depositati presso il servizio Vigilanza e Costruzioni della Regione Umbria) determinino una alterazione dei parametri di stabilità, e sicurezza tali da pregiudicare , in via immediata , l'incolumità di persone e/o beni o in subordine, se siano state poste in essere in contrasto con la normativa esistente in materia o comunque se non siano state eseguite a regola d'arte;*

3) *Qualora le modifiche sopra valutate cagionino un pregiudizio alla sicurezza dell'immobile, predisponga il CTU una relazione scritta nella quale si evidenzi:*

*? Gli specifici vizi riscontrati e le loro difformità rispetto alle norme e/o ai relativi provvedimenti amministrativi autorizzativi;*

*? Gli adempimenti amministrativi necessari per ottenere il recupero dei dovuti parametri di sicurezza e i relativi costi;*

*? L'individuazione delle opere strutturali di intervento sull'immobile con analisi dei relativi costi, al fine di poter ottenere la valutazione amministrativa di sicurezza dell'immobile oltre al costo di eventuali ulteriori attività (necessarie, strumentali o connesse), volte ad ottenere il titolo edilizio in sanatoria”;*

Premesso quanto sopra, avendo esaminato le documentazioni catastali, edilizie , strutturali, fornite dall'Esperto alla stima geom. Trotti ed eseguiti due sopralluoghi, il sottoscritto coadiutore può rispondere quanto segue:

**1) Descriva lo stato attuale dell'immobile di cui al NCEU di Terni Foglio 126 pt. 140 sub 13;**

Trattasi di appartamento sito in fabbricato in muratura di tre piani fuori terra, con pianta ad L. Il fabbricato risalente a circa gli anni 30 del secolo scorso, è stato ristrutturato dalla impresa ██████████ negli anni 1995-1997. La ristrutturazione strutturale, calcolata con il metodo P.O.R., è consistita nella sostituzione dei solai, nel placcaggio delle

murature con betoncino e nel rinforzo delle fondazioni con cordoli laterali in c.a., oltre la costruzione di scale in c.a. ed un nuovo muro trasversale in blocchi portanti in laterizio. Nella fattispecie è di rilievo che i solai nuovi erano incastrati da un muro perimetrale a quello opposto, con una luce netta di m 6,25, costante in tutte le sezioni dell'edificio. In questo contesto sono state eseguite due aperture sui solai del primo e secondo piano, con dimensioni di circa m 1,08 x 1,30, unitamente ad una fossa al piano terra di profondità 1,05 m costituita da uno scatolare in c.a. con spessore non misurabile, ma, presumibilmente di circa 15 – 20 cm.

Le pareti perimetrali del vano ascensore sono in blocchi di laterizio spess. cm 15. In corrispondenza dei fori nei solai è rilevabile una superficie lisciata, presumibilmente un cordolo in c.a., perimetrale al foro.

All'interno del vuoto creato è stato inserito un ascensore idraulico ( più precisamente un - impianto oleodinamico laterale in taglia -) con funi, costituito principalmente da:

- 1) una cabina ascensore con dimensioni interne di 0,69 x 1,03, pertanto non a norma con la legge 13/1989. La normativa per gli edifici preesistenti prevede dimensioni minime di m 0,80 x 1,20;
- 2) un pistone idraulico;
- 3) le funi di sollevamento/abbassamento cabina;
- 4) le guide su cui scorre la cabina

Mentre invece il serbatoio dell'olio, la relativa pompa, i comandi, gli interruttori, i relè di controllo, etc. sono situati in due armadi posti nel vano ingresso, adiacente la cucina.

**2) Accerti se le opere eseguite in carenza del titolo edilizio (la presenza di un vano ascensore all'interno dell'abitazione che si sviluppa per 3 livelli e mai riportato nei progetti architettonici depositati presso il Comune di Terni, né in quelli depositati presso il servizio Vigilanza e Costruzioni della Regione Umbria) determinino una alterazione dei parametri di stabilità, e sicurezza tali da pregiudicare, in via immediata, l'incolumità di persone e/o beni o in subordine, se siano state poste in essere in contrasto con la normativa esistente in materia o comunque se non siano state eseguite a regola d'arte;**

Allo stato si individuano due distinti aspetti in contrasto con la normativa vigente che potrebbero pregiudicare l'incolumità di persone e/o beni.

Nello specifico:

#### EDILIZIO-STRUTTURALE

--- i titoli edilizi autorizzati ( Conc. Edil. N. 22988/95 del 07/02/95 – Conc. Edil. N. 14172 del 12/08/96 – Variante n. 31760/97 del 23/09/97) non prevedono installazione di ascensori né sulle tavole grafiche né sulla Relazioni Tecniche allegate alle tre domande di rilascio;

--- nel deposito dei calcoli presso l'Ufficio Sismico Regionale, relativo al solo aspetto strutturale della ristrutturazione, le tavole grafiche non

prevedono la foratura dei solai, ovvero, più genericamente, nella relazione allegata non si fa menzione dell'installazione di un ascensore,

#### IMPIANTISTICO

Al momento del sopralluogo del 11 Ottobre 2024 il sottoscritto richiedeva al conduttore dell'appartamento il certificato di collaudo dell'ascensore, dal momento che, né nella cabina né nei pressi era rilevabile la targhetta identificativa con il numero di matricola. Pertanto il sottoscritto sollecitava la conduttrice a fornire tali dati. Nei giorni seguenti la medesima inviava una e-mail al sottoscritto dichiarando che l'ascensore non era mai stato oggetto di denuncia, ma che, comunque, non era mai stato utilizzato (n.d.r. evidentemente sia in qualità di proprietaria che di conduttrice) ed infine che la cabina era adibita a ripostiglio, come si era potuto verificare al momento del primo sopralluogo. Premesso quanto sopra, stante la pericolosità dell'eventuale utilizzo di un ascensore privo di certificato di collaudo e stante la mancanza di idonee verifiche strutturali, il sottoscritto, nel corso del successivo sopralluogo del 13/11/2024, predisponeva la disattivazione dell'impianto con asportazione di n. 3 elettrovalvole.

### **3)Qualora le modifiche sopra valutate cagionino un pregiudizio alla sicurezza dell'immobile, predisponga il CTU una relazione scritta nella quale si evidenzi:**

Nell'affrontare questi quesiti si premette che vizi, abusi, difformità, pericolosità, dipendono anche dalla condizione di esercizio dell'ascensore. Cioè per una medesima situazione di difformità vanno

individuate conseguenze diverse qualora si consideri l'ascensore definitivamente inattivo ovvero se, prevedibilmente, venga posto in funzione in tempi futuri. Ciò premesso:

**? Gli specifici vizi riscontrati e le loro difformità rispetto alle norme e/o ai relativi provvedimenti amministrativi autorizzativi;**

Da un punto di vista edilizio se l'ascensore viene definitivamente disattivato, la porzione irregolare sarebbe costituita soltanto dalle forature dei solai del primo e del secondo piano, non previste nell'ultima variante del 23/09/97. Mentre le pareti perimetrali del vano ascensore sarebbero state già assentite come tramezzi dei tre ripostigli previsti al piano terra, primo e secondo.

Se invece l'utilizzo dell'ascensore venisse ripristinato l'abuso è costituito da installazione di impianto con opere.

Da un punto di vista strutturale/sismico le forature, nelle tavole di progetto, andavano sia evidenziate che esplicitamente rafforzate con cordoli perimetrali. Ovvero altro rafforzamento, allo stato non visibile, quale la costruzione di una trave trasversale che, appoggiandosi alle porzioni di solaio adiacenti sostenga la striscia di solaio interrotta dal foro.

Con l'ascensore in attività si sarebbe dovuto calcolare/esaminare anche le sollecitazioni orizzontali dell'ascensore sulla struttura, almeno a livello locale. Pertanto in ogni caso lo stato di fatto è difforme rispetto a quello depositato all'Ufficio Sismico Regionale.



Da un punto di vista impiantistico, per i motivi già esposti, si ritiene l'ascensore irregolare.

Si premette che la data di installazione dell'ascensore non è univocamente determinata. Ciò in quanto la dichiarazione della DD.LL. allegata alla richiesta di agibilità del 18/05/1999 e le dichiarazioni di conformità impiantistiche, escluderebbero le installazioni dell'ascensore ante il 30/06/1999. Così come la relazione di calcolo delle strutture depositata all'Ufficio sismico regionale in data 08/01/1999.

Al sottoscritto la attuale conduttrice ha mostrato un libretto di Verbali di ispezione – asseritamente indicato come relativo all'ascensore de quo, mancante di tutti gli elementi identificativi fatta eccezione per il nome della proprietaria (oggi conduttrice) e dell'indirizzo. In questi verbali si individuano rapportini di manutenzione dal Maggio 2004 al Marzo 2013. Da questi elementi si potrebbe presumere che l'installazione si sia verificata ben oltre la seconda metà dell'anno 1999.

Mentre, per una eventuale installazione precedente il 1999 sussisterebbero le seguenti evidenze e riflessioni:

- 1) risulterebbe incongruo installare l'ascensore successivamente alla costruzione delle tamponature dei ripostigli, forando poi i solai proprio all'interno degli stessi e costruendo al piano terra la fossa ascensore. Già il mero intervento edilizio avrebbe palesato notevoli difficoltà sopravvenienti sia per le forature, sia per la creazione di cordoli perimetrali nei solai; difficoltà ancora maggiori per l'inserimento delle componenti meccaniche (cabina, guide, pistone, ancoraggi, etc.) all'interno del vano ascensore.

2) Il serbatoio dell'olio idraulico ha un numero identificativo 38/97 da riferire al 1997.

Premesso quanto sopra si considera l'impianto installato con elevata probabilità dopo il 30/06/1999 e con residua probabilità ante.

Nell'ipotesi di installazione anteriore al 30/06/99 le norme di riferimento risultavano:

--- il D.M. 587/1987. Che all'art. 3 prevedeva l'esonero degli adempimenti per “ (omissis) *gli ascensori installati in un edificio o parte di edificio destinato a residenza di un unico nucleo familiare e con tutte le porte di piano inaccessibili.*

--- tuttavia il successivo art. 4 del D.P.R. 268/1994 prescriveva:

*1. Per gli ascensori in servizio privato idraulici ed oleoelettrici rientranti nel campo di applicazione del presente regolamento è consentita l'installazione secondo le normative ad esso preesistenti a condizione che i relativi progetti per ottenere l'autorizzazione prima della messa in servizio siano stati presentati all'amministrazione competente entro il termine di entrata in vigore del presente regolamento.*

In assenza di documentazione si ritiene che l'ascensore abbia perso i benefici dell'art. 3 e, pertanto, per escludendo il numero di matricola, avrebbe dovuto essere fornito di libretto di impianto, dichiarazioni di conformità dei materiali e dell'installazione, di collaudo, di verbali di manutenzione, etc.

Nell'ipotesi di installazione successiva al 30/06/1999 la legge di riferimento è il D.P.R. 162 del 30/06/1999 prevede oltre gli adempimenti

e le certificazioni di cui sopra anche l'ottenimento di un numero di matricola.

Per quanto argomentato l'ascensore installato non prima del 1997 (ultima variante edilizia) risulta essere in stato di irregolarità per il mancato rispetto sia delle norme attuali che per quelle vigenti al momento della installazione, sia ante che post 30/06/1999.

**? Gli adempimenti amministrativi necessari per ottenere il recupero dei dovuti parametri di sicurezza e i relativi costi;**

Per la regolarizzazione edilizia sarà necessario inviare una S.C.I.A. in sanatoria al Comune di Terni. Per quanto attiene ai costi si possono prevedere spese tecniche per circa € 1.500,00; la sanzione oscilla tra € 600,00 e 6.000,00, nel caso di specie è considerazione prudentiale assumere l'importo massimo. ( ex art.133 comma 1 lettera b e ex art. 154 comma 4 L.R. n.1/2015). Per un importo globale arrotondato pari ad almeno € 8.000,00.

Per la regolarizzazione sismico/strutturale andrà depositata una relazione di calcolo che determini la resistenza delle strisce di solaio coinvolte nella forature. Si può ipotizzare, come già in essere, la presenza di un rinforzo strutturale trasversale, che distribuisca il carico sulle porzioni adiacenti di solaio. Per la verifica della effettiva situazione statica sarà necessario, sia eseguire scassi sul pavimento (primo e secondo piano) in prossimità della muratura perimetrale, sia eseguire prelievi di calcestruzzo e di tondini per certificare le caratteristiche dei materiali.

Unitamente a controlli di tipo non distruttivo (pacometro a scansione) e indagini endoscopiche, per determinare la distribuzione, le dimensioni e la numerosità delle armature. Al termine della disamina si potrebbe dichiarare la situazione di fatto idonea alle sollecitazioni e, pertanto non sarebbero richieste opere di rinforzo. Per dette verifiche eseguite da un laboratorio certificato e per la relazione di calcolo si prevedono di larghissima massima almeno ( 4.000,00 + 2.000,00) = € 6.000,00.

Per la regolarizzazione impiantistica sarà necessario preventivamente verificare le caratteristiche delle componenti meccaniche ed elettriche/elettroniche, compresi i presidi di sicurezza, installate presuntivamente dopo il 1999, con i regolamenti e le disposizioni di legge previste nella vigente normativa del 2025. Sono trascorsi ben 28 anni, È prevedibile la necessità di aggiungere presidi di sicurezza, con probabile sostituzione delle porte scorrevoli, delle elettrovalvole, etc. Il tutto per un importo prudenziale , di larga massima, ipotizzabile in circa € 15.000,00 – 20.000,00. Una volta aggiornato, l'impianto va regolarizzato amministrativamente con il collaudo, con la verifica straordinaria di un organismo notificato, con la predisposizione della documentazione tecnica, con la pratica di immatricolazione comunale. Questi ultimi adempimenti, comprensivi di spese tecniche, si valutano ad un costo prudenziale di larga massima pari a circa € 3.500,00. Il complesso degli adempimenti tecnici e amministrativi per la regolarizzazione impiantistica si potrebbe attestare ad un importo lordo di circa € 26.000,00.

**? L'individuazione delle opere strutturali di intervento sull'immobile con analisi dei relativi costi, al fine di poter ottenere la valutazione amministrativa di sicurezza dell'immobile oltre al costo di eventuali ulteriori attività (necessarie, strumentali o connesse), volte ad ottenere il titolo edilizio in sanatoria”;**

Qualora la verifica strutturale individuasse una resistenza insufficiente, fermo restando le regolarizzazioni edilizie e impiantistiche, saranno necessarie nuove opere. Il sottoscritto coadiutore del C.T.U. non potendo prevedere con certezza lo stato di fatto (per mancanza dei dati sui materiali e sulle dimensioni dei cordoli) può prevedere, tra gli interventi di maggior costo, la posa in opera di un traliccio interno o esterno al muro perimetrale dell'ascensore, costituito da profilati ad L, con traversine ogni m 1,5, per tutta l'altezza del vano ascensore ad un costo preventivabile non minore di almeno € 17.000,00. Mentre per i calcoli e il progetto esecutivo, compresa DD.LL. si stima un costo non inferiore ad € 5.000,00. A detti importi vanno comunque aggiunti i costi delle verifiche e delle certificazioni eseguite dal laboratorio certificato, già quantificate in € 4.000,00. Premesso quanto sopra il costo globale delle regolarizzazioni strutturali con opere potrebbe ammontare a circa € 25.000,00. La documentazione della regolarizzazione strutturale dovrà poi essere allegata al deposito in Comune della S.C.I.A. in sanatoria.

## QUADRO RIEPILOGATIVO

	REGOLARIZZAZIONE SENZA OPERE STRUTTURALI	REGOLARIZZAZIONE CON OPERE STRUTTURALI
ADEMPIMENTI EDILIZI	8.000,00	8.000,00
ADEMPIMENTI STRUTTURALI	6.000,00	26.000,00
ADEMPIMENTI IMPIANTISTICI	26.000,00	26.000,00
TOTALI	40.000,00	60.000,00

Salvo imprevisti non ipotizzabili e non ipotizzati.

Terni li 24/01/25

il coadiutore del C.T.U.

Dott. ing. Lucio Cardaio